

**STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO POZEMNÍ STAVBY LIBEREC**  
**Mlýnská 611, Liberec IV**

**Z Á P I S**

z řádného jednání Shromáždění delegátů SBD Pozemní stavby  
Liberec, konaného dne 18.06.2019

**Účast :** dle prezenčních listin (PL)

**Celkem pozvaných delegátů:** 75 delegátů  
**Přítomno (14.10 hodin) bylo celkem:** 54 delegátů  
s hlasem rozhodujícím, tj.72%. **Shromáždění delegátů bylo usnášení schopné.**

Konečný počet delegátů se zvýšil během jednání SD na 56 přítomných delegátů, tj.74,6%.

**1. Zahájení**

Ve 14.00 hodin zahájil jednání Shromáždění delegátů pověřený člen představenstva SBD Pozemní stavby Liberec pan Mgr. Karel Ulmann. Přivítal přítomné delegáty a další přísedící: Ing. Victora R. Šálka - předsedu představenstva (PŘ) a Michala Vlacha - místopředsedu. Mgr. Ulmann požádal přítomné delegáty, aby příspěvky do diskuze předávali písemně k předsednickému stolu nebo předsedovi návrhové komise.

Formuláře do diskuze a jednací řád jsou k dispozici u prezence. Všichni delegáti obdrželi pozvánku s pořadem programu jednání a projednávané podkladové materiály v předstihu.

Dnes u prezence dále obdrželi text vystoupení předsedy PŘ. *Prezenční listiny jsou přílohou č.1/19 archivního zápisu SD (vč. podepsaných delegačních lístků).*

**Jmenování skrutátorů a zapisovatelky:**

**SKRUTÁTOŘI :** I. Kracíková, K. Široká, T. Sluták,  
náhradník: T. Čechura.

**ZAPISOVATELÉ:** Vl. Košková.

SD jmenovalo (viz usn.č.I./1.,2.).

**Volba ověřovatelů zápisu z tohoto SD:**

**NAVRŽENI :** Pavel Loprais - DS č.153 1  
Vladislava Kubíčková - DS č.504 3

**Výsledek hlasování:** pro 54 proti 0 zdržel se 0  
SD zvolilo (viz usn.č.II./1.).

**Volba členů mandátové komise:**

**NAVRŽENI :** Hana Bechová - DS č.121 1 (předseda)  
Jaromír Roček - DS č.135 1  
Milan Vídeňský - DS č.302 1

**Výsledek hlasování:** pro 54 proti 0 zdržel se 0  
SD zvolilo (viz usn.č.II./2.).

**Volba členů návrhové komise:**

**NAVRŽENI :** Ing. Dalibor Hampejs - DS č.173 2 (předseda)  
Ing. Luděk Kučera - DS č.180 1  
Marcela Hamrská - KK

**Výsledek hlasování:** pro 54 proti 0 zdržel se 0  
SD zvolilo (viz usn.č.II./3.).



## 2. Zpráva mandátové komise o účasti pozvaných delegátů SD

Předsedkyně mandátové komise p. Bechová sdělila, že ve 14.10 hod. je zatím přítomno 54 delegátů s hlasem rozhodujícím z 75 pozvaných. Shromáždění delegátů SBD PS Liberec je způsobilé se usnášet (72% účast).

SD bylo seznámeno se zprávou mandátové komise a tuto zprávu také schválilo (viz usn. č.III a V.1.).

Výsledek hlasování: pro 54 proti 0 zdržel se 0  
Zpráva mandátové komise je přílohou č.2/19 archivního zápisu SD.

## 3. Potvrzení pořadu jednání SD

Mgr. Ulmann přečetl pořad programu, který byl součástí pozvánky zaslané všem delegátům a požádal delegáty o změnu v pořadí projednávání bodů - bod č.7. Vystoupení předsedy PŘ bude projednáván po bodu č.10 Schválení auditorské firmy pro rok 2019. Shromáždění delegátů jednalo dle potvrzeného a schváleného pořadu programu SD:

### 1. Zahájení

- představení členů předsednictva a řídicího jednání SD
- jmenování skrutátorů SD a zapisovatelů zápisu z jednání SD
- volba ověřovatelů zápisu z jednání SD
- volba mandátové komise SD
- volba návrhové komise SD

### 2. Zpráva mandátové komise o účasti pozvaných delegátů SD

### 3. Potvrzení pořadu jednání SD

### 4. Kontrola plnění usnesení z jednání SD za rok 2018

### 5. Zpráva představenstva SBD PSL o činnosti od posledního řádného jednání SD v roce 2018

### 6. Zpráva kontrolní komise SBD PSL o činnosti od posledního řádného jednání SD v roce 2018

### 7. Schválení roční účetní závěrky SBD PSL za rok 2018

### 8. Schválení rozdělení hospodář. výsledku za rok 2018 po zdanění

### 9. Schválení auditorské firmy pro rok 2019

### 10. Vystoupení předsedy představenstva

### 11. Projednání usnesení - rekapitulace všech přijatých usnesení

Hlasování o potvrzení pořadu jednání:

Výsledek hlasování: pro 54 proti 0 zdržel se 0

SD potvrdilo pořad jednání SD (viz usn.č.IV. a V.2.).

Pozvánka s pořadem programu jednání SD je přílohou č.3/19 zápisu.

## 4. Kontrola plnění usnesení z jednání SD za rok 2018

Kontrolu plnění usnesení provádí vždy KK, a proto se slova ujal předseda KK Ing. Vladimír Jirčík, který delegátům sdělil:

### VII. Shromáždění delegátů uložilo představenstvu družstva:

1. Zajistit prodej pozemků parcelní č.1305/114 a 1305/113 v kat. území Vesec u Liberce, obci Liberec za tržní cenu vhodným transparentním způsobem, prostřednictvím dceřinné spol. PS servis.

Tento úkol je dlouhodobější. Představenstvo se přípravou splnění uloženého úkolu, tj. prodeje pozemku v kat. území Vesec u Liberce zabývá na svých jednáních. Delegáti jsou tak průběžně o této problematice informováni ze zápisů schůzí představenstva družstva.

Věc zkomplikoval právní rozbor týkající se dalšího nakládání s pozemky, které SBD PSL nabylo bezúplatně od státu v tomto libereckém územním obvodu. To představenstvo vyřešilo svým usnesením č.36/19 - viz zápis ze schůze představenstva konané dne 4.6.2019.

Závěr: Úkol uložený představenstvu družstva shromážděním delegátů z 19.6.2018 dále trvá.



**VII. Shromáždění delegátů uložilo představenstvu družstva:**

2. V domech, kde je dle zákona víc než 50% vlastníků a na domech nevážnou úvěry, zahajovat jednání o možném ustavení SVJ-p dle vůle většiny bydlících, bez zbytečných odkladů. V domech, kde navíc ani nefunguje samosprávná činnost a je zde již zřízena administrativní správa, ustavování SVJ-p preferovat.

Závěr: Tento úkol uložený představenstvu družstva shromážděním delegátů z 19.6.2018 je prostřednictvím Správy družstva plněn.

DISKUZE k tomuto bodu: nebyly žádné diskusní příspěvky.

**Hlasování o kontrole usnesení SD z roku 2018:**

Výsledek hlasování: pro 54 proti 0 zdržel se 0  
SD schválilo kontrolu usnes. SD z r.2018 (viz usn.č.V.3.).  
Materiál k bodu č.4 je přílohou č.4/19 archivního zápisu.

**5. Zpráva představenstva SBD PSL o činnosti od posledního řádného jednání SD v roce 2018**

K bodu vystoupil pan Michal Vlach, místopředseda PŘ. Zpráva představenstva byla zaslána všem delegátům v předstihu jako podkladový materiál. Pan Vlach připomněl delegátům změnu ve složení PŘ, kdy v 11/2018 ze své funkce odstoupila místopředsedkyně p. Westfalová a uvolněné místo zaujal řádně zvolený náhradník Ing. Hampejs. V pozici místopředsedy zůstal i nadále p. Vlach. Ten dále sdělil, že ekonom. ukazatele prokazují finanč. stabilitu SBD, což dává velmi dobré předpoklady dalšího rozvoje. Ve zprávě jsou dále uváděny statistické údaje o složení družstva k 31.5.2019, kde v závorkách jsou pro srovnání uvedeny také údaje z roku 2018.

PŘ se na svých schůzích věnovalo mj. i zásadnějším oblastem, tj. převodům bytů do OV a ustanovování SVJ-p. Ale také koncepcí SBD pro budoucí období. S ohledem na úbytek družstev. bytů se PŘ shodlo a pro příští volební období doporučuje snížení počtu členů PŘ na 5 a počet členů KK na 3. PŘ také rozhodlo o rozdělení funkcí předsedy PŘ a ředitele Správy družstva, kdy ředitelem Správy SBD bude s platností od 01/2020 p. Michal Vlach. S ohledem na rozdělení výše uvedených funkcí PŘ také vymezilo kompetence představenstva, předsedy PŘ a ředitele Správy družstva.

Na závěr všem delegátům/předsedům DS poděkoval za obětavou a náročnou práci, kterou pro své členy v DS, a tím i pro celé SBD PSL odvádějí.

DISKUZE k tomuto bodu: nebyly žádné diskusní příspěvky.

**Hlasování o schválení zprávy představenstva:**

Výsledek hlasování: pro 54 proti 0 zdržel se 1  
SD zprávu schválilo (viz usn.č.V.4.).  
Materiál k bodu č.5 je přílohou č.5/19 archivního zápisu.

**6. Zpráva kontrolní komise SBD PSL o činnosti od posledního řádného jednání SD v roce 2018**

Zpráva kontrolní komise byla také všem delegátům zaslána předem s ostatními písemnými materiály. K tomuto bodu vystoupil předseda KK Ing. Jirčík, který zprávu KK přečetl vč. doporučení schválení roční účetní závěrky a rozdělení HV za rok 2018.

DISKUZE k tomuto bodu: nebyly žádné diskusní příspěvky.

**Hlasování o schválení zprávy kontrolní komise:**

Výsledek hlasování: pro 55 proti 0 zdržel se 0  
SD zprávu schválilo (viz usn.č.V.5.).  
Materiál k bodu č.6 je přílohou č.6/19 archivního zápisu.



### 7. Schválení roční účetní závěrky SBD PSL za rok 2018

Materiál k tomuto bodu byl jako každý rok zaslán delegátům předem. K bodu vystoupil p.Bubák - vedoucí ekonomického úseku Správy družstva se svým komentářem, kde mj. konstatoval, že v r.2018 bylo hospodaření vyrovnané a skončilo ziskem.

Toto dokládají závěry externích nezávislých institucí:

- 1. nezávislý externí audit (originál kompletní zprávy je k na-  
hlédnutí přímo zde u p.Bubáka nebo na Správě družstva),
- 2. také mezinárodní auditorská firma CCB, která provedla fi-  
nanční rating družstva s velmi vysokým konečným hodnocením.

Na závěr tohoto bodu pan Bubák předložil návrh na schválení roční účetní závěrky.

DISKUZE k tomuto bodu: nebyly žádné diskusní příspěvky.

### **Hlasování o schválení roční účetní závěrky za rok 2018:**

Výsledek hlasování: pro 55 proti 0 zdržel se 0

SD roční účetní závěrku schválilo (viz usn.č.V.6.).

Materiály k bodu: příloha č.7/19 (rating) a výroční zpráva = pří-  
loha č.8/19 archivního zápisu.

### 8. Schválení rozdělení hospodář. výsledku za rok 2018 po zdanění

I k tomuto bodu byl písemný materiál zaslán delegátům předem. Pan Bubák, jak již uvedl v předchozí části, mj. informoval o výši dosaženého HV před zdaněním, tj. 1,957.873,- Kč.

Na závěr tohoto bodu přednesl delegátům ke schválení návrh na rozdělení hospodářského výsledku.

DISKUZE k tomuto bodu: nebyly žádné diskusní příspěvky

### **Hlasování o schválení rozdělení HV za rok 2018 po zdanění:**

Výsledek hlasování: pro 55 proti 0 zdržel se 0

SD rozdělení hosp. výsledku schválilo (viz usn. č.V.7.).

Materiál k tomuto bodu je také výroční zpráva - přílohou č.8/19  
archivního zápisu.

### 9. Schválení auditorské firmy pro rok 2019

Pan Bubák seznámil delegáty SD s návrhem na schválení auditor-  
ské firmy O-Consult, s.r.o., Baarova 48/4, Liberec I. pro prove-  
dení auditu roční závěrky za rok 2019 pro SBD PS Liberec.

DISKUZE k tomuto bodu: nebyly žádné diskusní příspěvky

### **Hlasování o schválení auditora pro rok 2019:**

Výsledek hlasování: pro 55 proti 0 zdržel se 0

SD schválilo auditora pro rok 2019 (viz usn.č.V.8.).

Materiál k bodu č.9 je přílohou č.9/19 archivního zápisu.

### 10. Vystoupení předsedy představenstva

Ing. Šálek sdělil, že své krátké vystoupení zaměří na aktuální  
problémy SBD. Za prioritní osobně považuje to, že v ČR dlouhodobě  
klesá vážnost družstevnictví proti jiným formám vlastnění bytů.

Jedním z dopadů je tak i zmenšující se velikost SBD jak v počtu  
družstevních bytů, tak i v počtu členů. SBD tak přechází z role  
společného pečovatele o družstevní majetek, do role spravovatele  
majetku cizího.

Osobně Ing. Šálka mrzí, že původní družstevní myšlenka - ta plně  
platila ještě před 20-ti lety, je nahrazována vůlí byty převádět  
do OV. Často jde o skupování majetku s využitím k pronajmům.

Mnohým jde o zisk a dobře investované peníze. Ve vlastnických by-  
tech v DS je z 1.050-ti bytů 401 bytů pronajímáných!



Lidé, kteří v těchto domech skutečně bydlí, pak mají narůstající problémy počínaje úklidy, hlukem, dodržováním pravidel k bezproblémovému bydlení, až po plánování oprav. Legislativa je v tomto směru bezzubá a v podstatě straní "vykukům" či nepřizpůsobivým.

Policie se svým "pomáhat a chránit" řešení v podstatě nemá.

Toto téma Ing. Šálek uzavřel konstatováním, že byt převody bytů do OV jsou módním trendem, málokdo si uvědomuje, že podstatným na věci není samotný převod, ale zajištění statutární péče o dům zde bydlícími vlastníky!

Dále řekl, že zcela aktuální problém musí představenstvo i Správa SBD řešit nyní - jeden nepřizpůsobivý bydlící - stále člen BD ve zbytkovém bytě v SVJ-p, dlouhodobě porušuje své člen. povinnosti. Ve 12/2018 obdržel platnou výstrahu před vyloučením, v následujících měsících své chování nezměnil, a proto ho PŘ na konci května z družstva vyloučilo. Nicméně dotyčný minulý týden na SBD doručil "námitky do rozhodnutí o vyloučení..." (byly mu fundovaně sepsány někým z právníků) a představenstvo se musí věci znovu zabývat.

Podané námitky se však vůbec nezabývají našimi výtkami k dotyčnému, když svým chováním zásadně porušuje pravidla slušnosti i stanov SBD. Po formální stránce tak v námitkách jen napadá postup PŘ a žádá jejich projednání na SD. Při soudním pokračování bychom možná mohli mít jisté problémy s dokládáním konkrétních stížností - datum i čas vč. podrobného popisu a svědků událostí, nikoliv jen v interpretaci SBD. PŘ propříště tak i musí takováto pravidla pro přijímání stížností určit a přesně specifikovat!

Vzhledem na již vyhlášený program SD a rozeslané pozvánky nelze dle čl.53 odst.11 stanov stanovený program měnit. PŘ se tak věci bude nuceno dále zabývat a ve věci stanovit další postup včetně ev. svolání mimořádného SD.

Dále Ing. Šálek zmínil problematiku vyúčtování služeb za r.2018. Tu bez součinnosti předsedů DS vyřešit nelze. Jde o počátek rek-lamační doby či o termíny výplaty přeplatků a úhrady nedoplatků. Základní termíny pro zpracování vyúčtování stanovené legislativou Správa SBD dodržuje. Problém ale nastává v průkaznosti data převzetí a s vrácením podepsaných kopií - jsou totiž jediným průkazným dokladem o převzetí. Stále není vráceno 339 kopií "Protokolů". Přeplatky tak dotyčným nevyplatíme. Ale u 130 nedoplatků to je vážnější. Protokoly zasílat doporučeně nelze, je to pro SBD pracné i drahé (44,-Kč/dopis). Takže i dále musí družstvo s osobním doručováním přes DS/AS počítat.

Jiný problém je, že v některých SVJ-p si peníze vyplácejí sami, podle svého.

Zcela nic proti tomu, ale zodpovědnost za obsah vyúčtování dle zákona je stále na správci.

Proto propříště v těchto případech se bude muset věc řešit tak, že vyúčtování uzavře družstvo/Správce již při předání "Protokolů" na SVJ-p.

Na závěr svého vystoupení Ing. Šálek přítomným delegátům řekl:  
*"V družstvu pracuji 27 let. Domnívám se, že jsem vše dělal podle svého nejlepšího vědomí a svědomí tak, abych podle mého kréda "se nikdy později nemusel stydět za to, co jsem v dané chvíli udělal". Nyní nastal čas, abych "posty" předsedy PŘ i ředitele Správy SBD na konci tohoto roku opustil a "žezlo" předal následovníkům. Ač v tomto rozhodnutí významnou roli sehrává zdraví, zrak i věk, v neposlední řadě to jsou i mé rozdílné náhledy na úlohu bytového družstevnictví ve státě obecně. Z tohoto pohledu připouštím, že nelibě nesu i směr, kam družstevnictví, odvozené tedy i naše SBD, má namířeno. Příznávám, že ani v náhledu na dění v našem družstvu i představenstvu se s pár jeho členy zcela neshodují. Trvá to už od roku 2017.*



Existující chyby však prosím považujte výhradně za chyby moje. Vám všem v sále tudíž děkuji za zcela výjimečnou spolupráci a věřím, že mé připomínky - zejména k převodům bytů do OV a budoucí péči o SVJ domy - nezapadnou."

DISKUZE k tomuto bodu: nebyly žádné diskusní příspěvky.

**Schválení obsahu vystoupení předsedy představenstva:**

Výsledek hlasování: pro 55 proti 0 zdržel se 0  
SD schválilo obsah vystoupení předsedy PŘ (viz usn.č.V.9.).  
Materiál k tomuto bodu je přílohou č.10/19 archivního zápisu.

**11. Projednání usnesení - rekapitulace všech přijatých usnesení**

Mgr.Ulmann požádal předsedu návrhové komise o rekapitulaci všech dnes přijatých usnesení.

Celkové usnesení SD je tvořeno dílčími usneseními, která byla přijímána a přijata u jednotlivých projednávaných bodů a je nedílnou součástí tohoto zápisu. Na závěr Ing.Hampejs, předseda návrhové komise, toto celkové usnesení přečetl s tím, že delegáti do jeho znění nepodali žádné připomínky.

Souhrnné usnesení SD je přílohou č.11/19 archivního zápisu SD.

Na závěr Mgr.Ulmann poděkoval Ing.Šálkovi za jeho práci pro SBD Pozemní stavby Liberec, kterou vykonává ve funkci ředitele Správy družstva a předsedy PŘ.

Všem popřál hodně zdaru a příjemné a poklidné prožití nadcházejícího léta.

V Liberci 18.6.2019

Zapsala: Vl.Košková

Ověřovatelé:

**Pavel Loprais** .....  
delegát za DS č.153 1

**Vladislava Kubíčková**.....  
delegát za DS č.504 3

Originál ověřený podpisy je uložen k archivaci na Správě družstva.

**U S N E S E N Í**  
**Shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva**  
**Pozemní stavby Liberec, konaného dne 18.06.2019 v sále Kolosea**  
-----

**I. Shromáždění delegátů jmenovalo:**

1. Skrutátory : I.Kracíková, T.Sluťák, K.Široká,  
(náhradník : T.Čechura).
2. Zapisovatele : Vl.Košková.

**II. Shromáždění delegátů v rámci projednání organizačních věcí souvisejících s konáním tohoto shromáždění zvolilo:**

1. Ověřovatele zápisu: P.Loprais, Vl.Kubíčková.
2. Mandátovou komisi : H.Bechová, J.Roček, M.Vídeňský.
3. Návrhovou komisi : Ing.D.Hampejs, Ing.L.Kučera,  
M.Hamrská.

**III. Shromáždění delegátů bylo seznámeno se zprávou mandátové komise:**

- a) účast ve 14,10 hodin byla 54 ze 75 pozvaných a řádně zvolených delegátů (tj.72 %), počet delegátů se zvýšil během jednání na 56 (tj.74,6 %).
- b) shromáždění delegátů je usnášeníschopné.

**IV. Shromáždění delegátů jednalo podle jím potvrzeného a schváleného pořadu jednání.**

**V. Shromáždění delegátů po projednání schvaluje:**

1. Zprávu mandátové komise o účasti delegátů na SD.
2. Pořad jednání SD.
3. Kontrolu usnesení z posledního jednání SD v roce 2018.
4. Zprávu představenstva o činnosti od posledního řádného jednání SD.

5. Zprávu kontrolní komise o činnosti od posled. řádného jednání SD.
6. Roční účetní závěrku SBD PS Liberec za rok 2018.
7. Rozdělení hospodářského výsledku za rok 2018 po zdanění v celkové výši 1,957.873,- Kč.
8. Auditorskou firmu pro r. 2019, kterou je firma O-CONSULT s.r.o., Baarova 48/4, Liberec pro provedení auditu roční závěrky za r. 2019 pro SBD PS Liberec.
9. Obsah vystoupení předsedy představenstva.

Liberec 18.6.2019

Za návrhovou komisi: Ing. Hampejs,  
předseda komise .....

Originál usnesení je se souhlasem členů návrhové komise ověřen pouze podpisem předsedy návrhové komise a je součástí zápisu z jednání.